

証券コード

3283



日本プロロジスリート投資法人
第21期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

2022年12月1日～2023年5月31日



プロロジスパーク草加



平素は、日本プロロジスリート投資法人の運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人の**第21期（2022年12月1日～2023年5月31日）の決算**について、ご報告申し上げます。

足元においては、世界的なインフレの加速や各国中央銀行の政策金利の上昇が継続するなか、我が国における日銀の金融政策や金利の動向にも注目が集まっており、マクロ経済や資本市場の動向については不透明な状況が続いております。また、日本の物流不動産市場においては、新規物件の高水準の供給が継続していることから、市場全体の空室率は上昇が見られています。一方で、電子商取引（EC）市場の更なる浸透や、物流の効率化を目的とした拠点集約・統合ニーズを原動力として、**先進的物流施設への需要は引き続き堅調**であり、**安定稼働後の物流不動産の稼働率は高水準**を維持しています。本投資法人は、当期も安定したポートフォリオ運営を実施し、**期中平均稼働率97.5%**の高水準を維持、**平均改定賃料変動率は前期を大きく上回る+5.4%**を達成しました。

また、2023年5月には第13回公募増資を実施し、翌第22期の期初である6月に**プロロジスパーク草加**を取得価格514億円で**新規取得**しました。これにより、本投資法人の現在におけるポートフォリオの資産規模は**59物件**、取得価格ベースで**合計9,167億円**となり、一時効果調整後の**1口当たり分配金を1.6%**向上させるなど**投資主価値の向上**を実現しました。

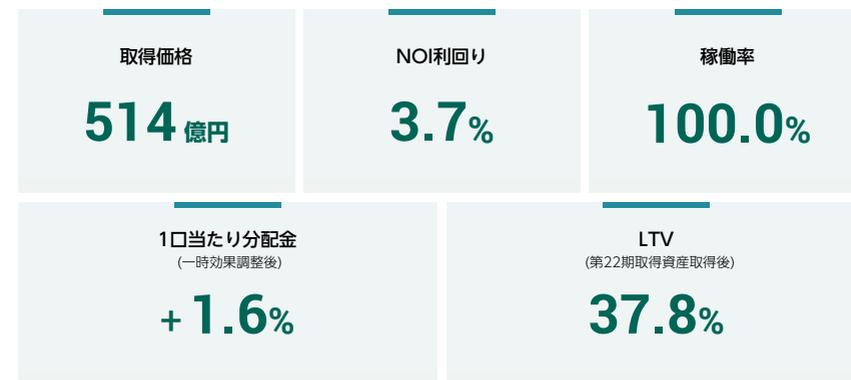
さらに、本投資法人はESGへの取組みにも注力しており、**「GRESB」では最高位の「5スター」を8年連続で取得、MSCIから付与されているESG格付はAランクを維持**、ポートフォリオにおいて一定の**グリーンビルディング認証**を取得している物件の比率は**98.3%**に達しています。本投資法人はESGに関する**重要課題（マテリアリティ）を特定**し、それぞれに紐づくKPIを設定のうえ目標の達成を目指しておりますが、それらのうち昨年末を達成期限としていた2つのKPIについて期限までに**目標を達成**しました。現在では、既に新たなKPI（太陽光発電設備の導入合計発電出力75MW及びLED照明導入比率100%）を設定し、その達成に向けた活動を展開しています。

本投資法人は、今後も先進的物流施設を利用するカスタマーをはじめ、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーの皆様との良好な関係を維持することにより、**投資主価値の最大化**を実現することを目指してまいります。

■ 第13回公募増資を通じて新規資産（第22期取得資産）を取得

翌期の第22期において、第13回公募増資を通じて調達した資金を主な原資として、東京都心に近接し免震構造を有する希少な最新鋭の物流施設であるプロロジスパーク草加を新規取得しました。最良立地・最高品質のフラッグシップ物件が新たにポートフォリオに加わるとともに、一時効果調整後の1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を通じて投資主価値の向上を実現しました。また、LTV（有利子負債残高を総資産額で除したもの）を従来とほぼ同水準の保守的な数値に保つことにより、将来の機動的な物件取得を可能とする強固な財務基盤を引き続き維持しています。

■ インベストメント・ハイライト



■ 第22期取得資産

プロロジスパーク草加



取得価格 **514 億円** NOI利回り **3.7%**

決算ハイライト

1口当たり分配金
(利益超過分配金を含みます) **4,940円**

時価総額
(2023年5月末日時点) **8,034億円**

資産規模 (取得価格ベース)
※第22期取得資産取得後 **9,167億円**

プロロジス・グループが
開発したAクラス物流施設
投資比率 **100.0%**

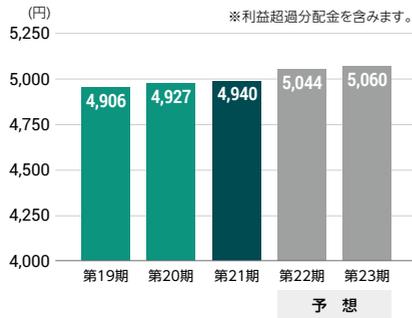
期中平均稼働率 **97.5%**

平均改定賃料変動率 **+5.4%**

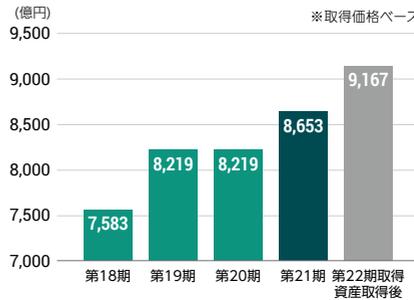
期末有利子負債比率
(LTV) **37.7%**

格付 **JCR: AA+(安定的)**
R&I: AA(安定的)

1口当たり分配金の推移

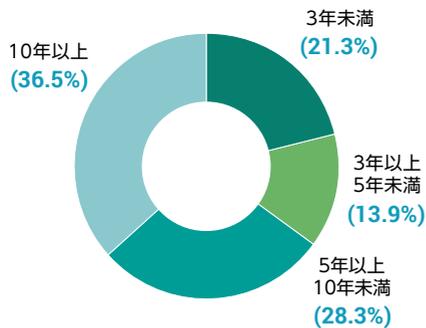


資産規模の推移

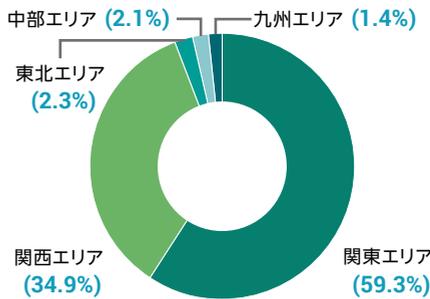


ポートフォリオ ※第22期取得資産取得後 (取得価格ベース)

築年数別比率



投資対象エリア別比率



プロロジス・グループによるスポンサー・サポート



本投資法人は、世界最大の物流不動産企業であるプロロジス・グループの全面的なサポートを受けて更なる成長を目指します。

スポンサー・サポートによる外部成長パイプライン

優先交渉権取得済物件

284,485m²



プロロジスパーク八千代1
(千葉県八千代市) 2022年9月竣工

161,219m²



プロロジスパーク古河4
(茨城県古河市) 2023年5月竣工

123,266m²

開発中・計画中資産

317,600m²



プロロジスパーク八千代2
(千葉県八千代市)

*113,000m²



プロロジス仙台3
(宮城県仙台市)

*50,000m²



プロロジスパーク東海1
(愛知県東海市)

*154,600m²

(注1) *印を付した図は竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。各物件写真又は完成予想図の右下の数字は延床面積(予想を含みます。)を表しています。また、パイプライン物件について、本投資法人が取得する具体的な予定があるわけではありません。

適格グリーンプロジェクト比率

98.3%

太陽光発電システムの合計発電出力

53.4MW

LED照明の導入比率

86%

GRESB

5スター(8年連続)

MSCI ESG格付

Aランク

役員会における非利害関係者の比率

75%

※2023年6月末日時点

ESGインデックスへの組入れ

Dow Jones Sustainability World Index

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global, C&A

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

第21期決算説明資料及び決算説明会動画

第21期決算の詳細は本投資法人ウェブサイトの決算説明資料及び決算説明会動画をご覧ください

本投資法人ウェブサイト IRライブラリー

<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/ir/library.html>



第21期
決算説明会



決算説明資料PDF

決算説明会動画



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2020年12月 1 日 至 2021年 5月31日	自 2021年 6月 1 日 至 2021年11月30日	自 2021年12月 1 日 至 2022年 5月31日	自 2022年 6月 1 日 至 2022年11月30日	自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日
営業収益	(百万円)	24,554	25,410	26,859	27,524	28,753
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	24,554	25,410	26,859	27,524	28,753
営業費用	(百万円)	13,014	13,662	14,781	15,609	16,407
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	10,718	11,328	12,336	13,199	13,918
営業利益	(百万円)	11,539	11,748	12,077	11,914	12,346
経常利益	(百万円)	10,576	10,844	11,006	10,928	11,184
当期純利益	(百万円)	10,611	11,003	11,329	11,036	11,183
総資産額	(百万円)	752,998	752,324	802,253	803,379	836,085
(対前期比)	(%)	(8.7)	(△0.1)	(6.6)	(0.1)	(4.1)
純資産額	(百万円)	440,355	438,844	468,372	466,307	488,780
(対前期比)	(%)	(8.9)	(△0.3)	(6.7)	(△0.4)	(4.8)
出資総額(注1)	(百万円)	429,742	427,839	457,041	455,270	477,597
発行済投資口の総口数	(口)	2,581,850	2,581,850	2,670,350	2,670,350	2,749,499
1口当たり純資産額	(円)	170,558	169,972	175,397	174,624	177,770
分配総額	(百万円)	12,514	12,767	13,100	13,156	13,582
1口当たり分配金額	(円)	4,847	4,945	4,906	4,927	4,940
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,110	4,262	4,243	4,133	4,067
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	737	683	663	794	873
総資産経常利益率(年換算値)(注2)	(%)	1.5 (2.9)	1.4 (2.9)	1.4 (2.8)	1.4 (2.7)	1.4 (2.7)
純資産当期純利益率(年換算値)(注3)	(%)	2.5 (5.0)	2.5 (5.0)	2.5 (5.0)	2.4 (4.7)	2.3 (4.7)
自己資本比率(注4)	(%)	58.5	58.3	58.4	58.0	58.5
(対前期比増減)		(0.2)	(△0.2)	(0.1)	(△0.4)	(0.5)
有利子負債額	(百万円)	284,500	282,500	303,800	303,800	314,800
期末有利子負債比率(注5)	(%)	37.8	37.6	37.9	37.8	37.7
配当性向(注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数(注13)	(件)	52	52	55	55	58
総賃貸可能面積(注7)(注13)	(㎡)	3,443,394.65	3,443,394.65	3,693,475.81	3,693,467.98	3,854,481.30
期末テナント数(注8)(注13)	(件)	213	210	223	227	233
期末稼働率(注9)(注13)	(%)	99.0	98.5	98.0	97.9	97.8
当期減価償却費	(百万円)	5,815	5,977	6,488	6,567	6,918
当期資本的支出額	(百万円)	584	850	907	906	1,049
賃貸NOI(注10)	(百万円)	19,650	20,059	21,011	20,891	21,753
FFO(Funds From Operation)(注11)	(百万円)	16,426	16,980	17,818	17,603	18,101
1口当たりFFO(注12)	(円)	6,362	6,576	6,672	6,592	6,583

I. 資産運用報告

- (注1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
 (注2) 経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100
 (注3) 当期純利益 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100
 (注4) 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
 (注5) 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100
 (注6) 1口当たり分配金(利益超過分配金を含みません。) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
 なお、第17期、第19期及び第21期については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。
 分配総額(利益超過分配金を含みません。) ÷ 当期純利益 × 100
 (注7) 「総貸貸可能面積」とは各期の決算日時点における貸貸可能な面積を記載しています。
 (注8) 「期末テナント数」とは各期の決算日時点における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。
 (注9) 「期末稼働率」とは各期の決算日時点における各物件の賃貸面積の合計を総貸貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
 (注10) 当期賃貸営業利益(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
 (注11) 当期純利益 + 減価償却費 + その他不動産関連償却 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益
 (注12) FFO ÷ 発行済投資口の総口数
 (注13) 第17期及び第18期は、火災事故により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼にかかる各数値は、本表の「総貸貸可能面積」、「期末テナント数」及び「期末稼働率」には含めていません。なお、「投資物件数」については、各期の数値に含めています。
 (注14) 特に記載のない限りいずれも記載金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

日本プロロジスリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)(以下「投信法」といいます。))は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、2012年11月7日に設立され、2013年2月14日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(証券コード:3283)。

本投資法人は、上場後プロロジス・グループ(注1)による強力なスポンサー・サポートの下、Aクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指してまいりました。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は58物件(取得価格(注2)合計865,383百万円)となっています。これら58物件は、その全てがプロロジス・グループにより開発されたAクラス物流施設(注3)です(注4)。

- (注1) Prologis, Inc.(プロロジス・インク)及びそのグループ会社(日本法人である株式会社プロロジスを含みます。))全体を総称して、プロロジス・グループといえます。
 (注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得したプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しております。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発にかかる建築工事代金等を加算した価格を記載しております。以下同じです。
 (注3) 「Aクラス物流施設」とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足していると本投資法人が考える物流施設をいいます。以下同じです。
 (注4) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、プロロジス・グループが開発したものではなく、また、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(2) 運用実績

物流不動産市場においては、(i)我が国における製造業からサービス業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ii)電子商取引やインターネットを通じた通信販売(以下、併せて「EC」といいます。))の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス(以下「3PL」といいます。)(注1)事業の市場規模拡大等により、サプライチェーンの再構築が引き続き進行しています。かかる再構築の結果として、カスタマー(注2)のニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行すること、すなわち、Aクラス物流施設に対するニーズは引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。

2020年に始まった新型コロナウイルス感染症拡大は、ECによる消費の更なる浸透や荷主企業の在庫保管量拡大をもたらし、これらの影響により先進的物流施設への需要が更に拡大しました。一方で、このような需要の拡大及び継続する低金利環境を背景として、国内外の不動産デベロッパー及び不動産投資家による物流不動産開発事業への参入も拡大しており、新規物件の高水準の供給が継続していることから、結果として、物流不動産

市場において一時見られた過熱感も沈静化しつつあります。このような環境の下、2023年3月末時点の大型マルチテナント型施設の空室率は首都圏において8.2%、近畿圏において4.6%と、引き続き上昇が見られています。一方で、同時点における竣工後1年以上を経過した物件の空室率は首都圏において2.5%、近畿圏において1.8%と低水準であることから、物流施設における空室の増加は新規供給物件にある程度偏っており、本投資法人の保有資産をはじめとする安定稼働中の物件群の稼働状況は引き続き堅調に推移していると、本投資法人は考えています(注3)。今後も賃貸市場における需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、先進的物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであり、長期的な需給バランスは引き続き堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は97.8%と高い水準を維持しています。

また、当期においては、投資主価値の更なる向上を企図して、本投資法人はプロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設であるプロロジスパーク猪名川1(準共有持分50%)、プロロジスパーク神戸3及びプロロジスパーク小郡(取得価格合計43,400百万円)(以下「第21期取得資産」といいます。))を、平均NOI(利回り)4.4%という適正な水準で取得しました。この継続的な外部成長により、本投資法人のポートフォリオの分散と安定性が一層向上することになります。

- (注1) 「サードパーティー・ロジスティクス」とは、物流業形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。
 (注2) 本書において、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントを「カスタマー」ということがあります。
 (注3) 出所:シービーアールイー株式会社

(3) 資金調達概要

(a) 新投資口の発行について

本投資法人は、第21期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2022年12月14日に公募増資による新投資口の追加発行(76,570口)を実施し、また、2023年1月5日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による新投資口の追加発行(2,579口)を実施しました。これにより、新規に24,446百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は477,597百万円、発行済投資口の総口数は2,749,499口となっています。

(b) 資金の借入れについて

本投資法人は、第21期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2022年12月15日付で短期借入金5,000百万円(以下「本短期借入金」といいます。))及び長期借入金9,000百万円の借入れを行いました。また、2023年3月15日に期限が到来した長期借入金7,600百万円の返済資金に充当することを目的として、同日付で長期借入金7,600百万円の借入れを行いました。また、2023年4月4日付で第14回無担保投資法人債3,000百万円をグリーンボンドとして発行し、その発行代わり金を以て本短期借入金のうち3,000百万円を一部期限前弁済しました。また、2023年4月28日付で長期借入金17,000百万円の借入れを行い、その代わり金と手元資金を併せて同日に期限が到来した長期借入金20,000百万円の返済を行いました。

この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債総額は314,800百万円(借入金残高270,500百万円、投資法人債残高44,300百万円)となり、本投資法人の有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額)が総資産に占める割合(以下「LTV」といいます。))は、当期末時点で37.7%となりました。

(c) 格付について

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA+	安定的
	債券格付	AA+	-

I. 資産運用報告

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社格付投資情報センター	発行体格付	AA	安定的
	債券格付	AA	-

(注) 当該格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益28,753百万円、営業利益12,346百万円、経常利益11,184百万円、当期純利益は11,183百万円となりました。また、分配金については、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた11,182百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金(利益超過分配金は含みません。)は4,067円となりました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配(以下「継続的利益超過分配」といいます。)を行う方針をとっており(注1)、更に、かかる継続的利益超過分配に加え、一定の場合において、一時的に1口当たり1口当たりの分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(以下「一時的利益超過分配」といいます。)として、一時的に分配することができるものとしています(注2)。

当期においては、本投資法人は、当期の減価償却費6,918百万円の100分の30に概ね相当する継続的利益超過分配の分配金2,073百万円、及び賃貸事業費用(主に水道光熱費)の一時的な増加による1口当たり分配金の額の変動を平準化することを目的とした一時的利益超過分配の分配金327百万円を併せて分配することといたしました。その結果、当期の投資口1口当たりの利益超過分配金は873円(うち継続的利益超過分配は754円、一時的利益超過分配は119円)となりました。

(注1) 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該計算期間の減価償却費の60%に相当する金額(ただし、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含みます。))において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。継続的利益超過分配の金額は、原則として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処としますが、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む当該計算期間の利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に考慮して決定するものとします。ただし、経済環境や不動産市場等及び本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額)の占める割合水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

なお、当期末保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は、749百万円です。

(注2) 本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、原則として、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

3. 増資等の状況

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(注1)(注2)(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年8月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,185,950	△1,484,260	330,517,375	(注2)
2019年2月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,185,950	△972,747	329,544,627	(注3)
2019年6月18日	公募増資	155,430	2,341,380	34,199,262	363,743,890	(注4)
2019年7月17日	第三者割当	7,770	2,349,150	1,709,633	365,453,523	(注5)
2019年8月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,349,150	△1,239,433	364,214,089	(注6)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(注1)(注2)(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年1月31日	公募増資	111,140	2,460,290	31,485,072	395,699,162	(注7)
2020年2月14日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,460,290	△1,423,584	394,275,577	(注8)
2020年2月26日	第三者割当	5,560	2,465,850	1,575,103	395,850,681	(注9)
2020年8月14日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,465,850	△1,694,038	394,156,642	(注10)
2021年2月2日	公募増資	110,480	2,576,330	35,604,721	429,761,363	(注11)
2021年2月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,576,330	△1,797,604	427,963,758	(注12)
2021年2月24日	第三者割当	5,520	2,581,850	1,778,946	429,742,705	(注13)
2021年8月13日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,581,850	△1,902,823	427,839,882	(注14)
2021年12月10日	公募増資	84,290	2,666,140	29,491,806	457,331,688	(注15)
2022年1月5日	第三者割当	4,210	2,670,350	1,473,015	458,804,704	(注16)
2022年2月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,763,403	457,041,301	(注17)
2022年8月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,670,350	△1,770,442	455,270,859	(注18)
2022年12月14日	公募増資	76,570	2,746,920	23,649,869	478,920,728	(注19)
2023年1月5日	第三者割当	2,579	2,749,499	796,565	479,717,294	(注20)
2023年2月15日	利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)	-	2,749,499	△2,120,257	477,597,036	(注21)

(注1) 出資総額(総額)から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2018年7月17日開催の本投資法人役員会において、第11期(2018年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり679円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注3) 2019年1月18日開催の本投資法人役員会において、第12期(2018年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり445円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注4) 1口当たり発行価格227,458円(発行価額220,030円)にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格220,030円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 2019年7月18日開催の本投資法人役員会において、第13期(2019年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり567円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

(注7) 1口当たり発行価格292,824円(発行価額283,292円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 2020年1月17日開催の本投資法人役員会において、第14期(2019年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり606円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月14日よりその支払を開始しました。

(注9) 1口当たり発行価格283,292円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2020年7月22日開催の本投資法人役員会において、第15期(2020年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり687円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月14日よりその支払を開始しました。

(注11) 1口当たり発行価格322,273円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 2021年1月20日開催の本投資法人役員会において、第16期(2020年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり729円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注13) 1口当たり発行価格322,273円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 2021年7月15日開催の本投資法人役員会において、第17期(2021年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり737円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月13日よりその支払を開始しました。

(注15) 1口当たり発行価格361,620円(発行価額349,885円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注16) 1口当たり発行価格349,885円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注17) 2022年1月17日開催の本投資法人役員会において、第18期(2021年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり683円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。

(注18) 2022年7月15日開催の本投資法人役員会において、第19期(2022年5月期)に係る金銭の分配として、1口当たり663円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年8月15日よりその支払を開始しました。

I. 資産運用報告

(注19) 1口当たり発行価格318,990円(発行価額308,866円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口を発行しました。
 (注20) 1口当たり発行価格308,866円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注21) 2023年1月18日開催の本投資法人役員会において、第20期(2022年11月期)に係る金銭の分配として、1口当たり794円の利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年2月15日よりその支払を開始しました。
 (注22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第17期 2021年5月	第18期 2021年11月	第19期 2022年5月	第20期 2022年11月	第21期 2023年5月
最高	355,500円	404,000円	409,500円	359,000円	335,000円
最低	301,500円	336,000円	329,000円	289,700円	280,300円

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,749,499口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる金額11,182,212千円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まません。)は4,067円となりました。加えて、継続的利益超過分配(税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し)として、当期の減価償却費6,918,096千円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,073,122千円を分配することとしました。また、賃貸事業費用(主に水道光熱費)の一時的な増加による1口当たり分配金の額の変動を平準化することを目的として327,190千円を一時的な利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。これにより、利益を超えた分配(税法上の出資減少分配に該当する出資の払戻し)は2,400,312千円となりました。

	第17期 自2020年12月1日 至2021年5月31日	第18期 自2021年6月1日 至2021年11月30日	第19期 自2021年12月1日 至2022年5月31日	第20期 自2022年6月1日 至2022年11月30日	第21期 自2022年12月1日 至2023年5月31日
当期末処分利益	千円 10,612,983	11,004,888	11,330,966	11,037,107	11,183,651
利益留保額	千円 1,580	1,043	671	550	1,438
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 12,514,226 円 (4,847)	12,767,248 (4,945)	13,100,737 (4,906)	13,156,814 (4,927)	13,582,525 (4,940)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 10,611,403 円 (4,110)	11,003,844 (4,262)	11,330,295 (4,243)	11,036,556 (4,133)	11,182,212 (4,067)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 1,902,823 円 (737)	1,763,403 (683)	1,770,442 (663)	2,120,257 (794)	2,400,312 (873)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	千円 — 円 (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	千円 1,902,823 円 (737)	1,763,403 (683)	1,770,442 (663)	2,120,257 (794)	2,400,312 (873)

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人の配分方針及び当期の分配に係る概要については、前記「2. 当期の資産の運用の経過(4)業績及び分配の概要」をご参照ください。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループが開発するAクラス物流施設を中心として、今後も新規物件を継続的に取得し外部成長を続ける方針です。本投資法人は、本投資法人とプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約におけるパイプライン・サポートに基づき、優先交渉権の付与を受けていたパイプライン物件の中から、2023年6月2日付でプロロジスパーク草加(以下「第22期取得資産」といいます。)を取得しました。その結果、本投資法人は、2023年6月末日時点において2物件について優先交渉権の付与を受けております。また、今後もプロロジス・グループは日本において年間400億~600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2023年6月末日時点におけるパイプライン物件(優先交渉権取得済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件をいいます。)は合計5物件です。本投資法人は、これらの新規物件及びプロジェクトについて、一定の条件が整った際に優先交渉権の付与を受け、これらの新規物件及びプロジェクトの建物が竣工し安定的に稼働する状態になった後に、本投資法人及び本投資法人の資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が定める所定の手続きを経て、取得することを目指します。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク八千代1	千葉県八千代市	2022年12月5日	161,219㎡
プロロジスパーク古河4	茨城県古河市	2022年12月5日	123,266㎡

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク八千代2	千葉県八千代市	113,000㎡
プロロジスパーク仙台東3	宮城県仙台市	50,000㎡
プロロジスパーク東海1	愛知県東海市	154,600㎡

(注) 上記優先交渉権付与済物件及びプロロジス・グループの開発中・計画中資産については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。延床面積には予想値が含まれており、竣工後の実際の床面積と異なる可能性があります。

更に、本投資法人は必要に応じ、プロロジス・グループからのパイプラインの状況及び不動産マーケットの状況を勘案し、本資産運用会社独自のルートを活用した物件ソーシングを行います。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、保有資産の高い稼働率を維持し、また、テナントから受領する賃料の上昇を通じて、今後も内部成長を継続する方針です。本投資法人の保有資産は、テナント及び賃貸借契約の満了期限が分散化されているマルチテナント型物流施設と、優良なテナントと長期契約を締結しているビルド・トゥ・スーツ型物流施設によって構成されており、キャッシュ・フローの安定性が高いポートフォリオとなっています。

また、保有資産における賃貸借契約の満了に際しては、市場動向を慎重に精査した上で、プロロジス・グループが有するカスタマー・ネットワークを最大限に活用し、稼働率と賃料改定率の維持・向上を追求します。更に、適切なタイミングで修繕・資本的支出を行うだけでなく、倉庫内作業の自動化支援、照明設備のLED化、共用部のリニューアル等の様々な方策を実施することにより、カスタマーの満足度を向上させ、ひいてはポートフォリオの資産価値の維持・向上を追求します。

(3) 財務戦略

本投資法人は、エクイティ資金とデット資金の最適なバランスを慎重に考慮しながら、戦略的に財務を運営し

I. 資産運用報告

ていく方針です。新投資口の発行については、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実施します。

(4) ESGへの取り組み

本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループは、環境への取り組み (Environmental)、社会貢献と企業としての責任 (Social) 及び企業倫理とガバナンス (Governance) (以下「ESG」といいます。) を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っており、これは本投資法人の持続可能な成長に資すると考えています。具体的には、物流効率化に資する安全・快適な施設スペースをカスタマーに提供するとともに、Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能の発展、環境負荷の軽減及び地域貢献を目指すことを通じて、様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開しています。また、本投資法人はESGへの取り組みに関して主要指標 (以下「KPI」といいます。) を設定しており、次期以降も本資産運用会社及びプロロジス・グループと協働してKPIの早期達成を追求します。

6. 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年5月22日及び2023年5月25日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行 (以下「本募集」といいます。) に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2023年6月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2023年6月27日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	86,851口
発行価格	1口当たり290,152円
発行価格の総額	25,199,991,352円
発行価額	1口当たり280,944円
発行価額の総額	24,400,267,344円
払込期日	2023年6月1日

(第三者割当による新投資口の発行 (以下「本第三者割当」といいます。))

発行新投資口数	2,550口
発行価額	1口当たり280,944円
発行価額の総額	716,407,200円
払込期日	2023年6月27日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

公募による新投資口発行の手取金は、後記「(3) 資産の取得」記載の第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産 (投信法第2条第1項における意味を有します。) の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年5月22日開催の役員会において、後記「(3) 資産の取得」記載の第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ (以下「本借入れ」といいます。) を行うことを決定し、以下の概要のとおり資金の借入れを行いました。

(本借入れ)

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	42億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2023年6月2日	2024年5月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	18億円					
長期 (注2)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1)	125億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.265%		2032年5月31日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社SBI新生銀行及び信金中央金庫により組成されています。

(注2) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	野村證券株式会社
想定元本	125億円
金利	固定支払金利 0.6830% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2023年5月31日
開始日	2023年6月2日
終了日	2032年5月31日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.9480%で固定化されています。

(3) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2023年5月22日開催の役員会において、前記「(1) 新投資口の発行」記載の公募による新投資口発行の手取金、「(2) 資金の借入れ」記載の本借入れ及び手元資金を原資として以下の第22期取得資産の取得を決定し、2023年6月2日付で取得しました。

(第22期取得資産)

物件名称	プロロジスパーク草加	
所在地	埼玉県草加市柿木町字宝1352番2 埼玉県草加市柿木町字宝1352番地2	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2023年6月2日	
取得価格	51,400百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	68,631.07㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	143,756.15㎡
	竣工日	2022年3月18日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

I. 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第17期 2021年5月31日現在	第18期 2021年11月30日現在	第19期 2022年5月31日現在	第20期 2022年11月30日現在	第21期 2023年5月31日現在
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,581,850口	2,581,850口	2,670,350口	2,670,350口	2,749,499口
出資総額(注)	429,742百万円	427,839百万円	457,041百万円	455,270百万円	477,597百万円
投資主数	8,874人	8,285人	8,770人	8,740人	9,203人

(注) 出資総額(総額)からその他の出資総額控除額のみを差し引いた金額を記載しています。

2. 投資口に関する事項

2023年5月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	573,227	20.84
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	412,310	14.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	387,678	14.09
野村信託銀行株式会社(投信口)	93,430	3.39
SMBC日興証券株式会社	92,818	3.37
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	60,910	2.21
エスエスピーティーシー クライアント オムニバス アカウント	50,256	1.82
みずほ証券株式会社	34,073	1.23
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	31,960	1.16
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	28,488	1.03
合 計	1,765,150	64.19

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	山口 哲(注1)	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	濱岡 洋一郎	株式会社あかつき本社 取締役会長(非常勤) 株式会社マイブレイスグループ 取締役会長(非常勤) Keppel REIT Management Limited. Independent Non-executive Director (非常勤) 株式会社パウテックグループ 取締役会長(非常勤) EWアセットマネジメント株式会社 取締役会長 ヒトトヒトホールディングス株式会社 取締役(非常勤)	2,400
監督役員	田崎 真美	オーストラリア・ニュージーランド銀行 東京支店 監査部長 ジャパンヘッド	2,400
監督役員	奥 国範	株式会社 eight 監査役(非常勤) 一般社団法人OKS 代表理事(非常勤) 奥・片山・佐藤法律事務所 代表弁護士 東京弁護士会 副会長(注2) 慶應義塾大学大学院法務研究科 非常勤講師 関東弁護士会連合会 常務理事(注2)	2,400
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	-	(注3) 33,450

(注1) 山口哲は2023年5月31日時点で本投資法人の投資口を自己の名義で10口所有しています。監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 2023年3月31日付で退任しています。

(注3) 新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務(15,300千円)、投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務(1,650千円)の報酬が含まれています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任の場合については、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、また、不再任の場合については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

I. 資産運用報告

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員(注)	<p>被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等(以下「損害賠償金等」といいます。)が填補されます。</p> <p>ただし、被保険者の背信行為、犯罪行為、詐欺的な行為(不作為を含む。)又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等により被保険者が被る損害賠償金等については填補の対象外であり、これをもって被保険者である役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置としています。</p> <p>なお、保険料は、本投資法人が負担していますが、本資産運用会社の役員の特約に係る保険料については、本資産運用会社が負担しています。</p>

(注) 本投資法人役員に対する損害賠償請求が提起され、本資産運用会社の役員が共同被告となった場合、本資産運用会社の役員も被保険者に含まれます。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社
資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、農林中央金庫

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域	第20期 2022年11月30日現在		第21期 2023年5月31日現在	
		保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注5)
不動産	グローバル・マーケット(注1)				
	関東エリア	—	—	—	—
	関西エリア	3,948	0.5	3,916	0.5
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	—	—	—	—
	東北エリア	—	—	—	—
	九州エリア	5,826	0.7	5,763	0.7
小計	9,775	1.2	9,679	1.2	
不動産 信託受益権	グローバル・マーケット(注1)				
	関東エリア	457,593	57.0	454,211	54.3
	関西エリア	256,966	32.0	292,580	35.0
	リージョナル・マーケット(注2)				
	中部エリア	16,092	2.0	16,118	1.9
	東北エリア	20,156	2.5	19,921	2.4
	九州エリア	—	—	5,908	0.7
小計	750,809	93.5	788,740	94.3	
不動産等計		760,584	94.7	798,419	95.5
預金・その他資産		42,794	5.3	37,665	4.5
資産総額計(注4)		803,379 (760,584)	100.0 (94.7)	836,085 (798,419)	100.0 (95.5)

(注1) 「グローバル・マーケット」は、国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点として、以下のエリアをいいます。

・関東エリア：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県
 ・関西エリア：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県

(注2) 「リージョナル・マーケット」は、国内物流の重要拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアとして、以下のエリアをいいます。

・中部エリア：愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県
 ・東北エリア：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県
 ・九州エリア：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県

(注3) 「保有総額」は、期末時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、全てのエリアの「保有総額」には信託建設仮勘定を含めていません。

(注4) 「資産総額計」は、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また括弧内の数値は対象資産に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注5) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

I. 資産運用報告

2. 主要な保有資産

2023年5月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)(注5)	対総賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる 用途
プロロジスパーク茨木	35,529	154,072.73	154,072.73	100.0	4.3	物流施設
プロロジスパーク京田辺	34,064	135,024.76	135,024.76	100.0	4.0	物流施設
プロロジスパーク猪名川2	32,552	132,561.51	114,656.65	86.5	3.3	物流施設
プロロジスパーク市川1	30,923	125,101.01	125,101.01	100.0	4.4	物流施設
プロロジスパーク千葉1	29,830	127,045.46	126,699.93	99.7	3.2	物流施設
プロロジスパーク東京大田	27,984	73,023.05	73,023.05	100.0	3.5	物流施設
プロロジスパーク猪名川1(注8)	27,878	96,771.15	96,771.15	100.0	(注6)	物流施設
プロロジスパーク千葉ニュータウン	25,789	106,934.14	106,747.05	99.8	2.8	物流施設
プロロジスパーク座間1	24,452	113,471.12	113,299.81	99.8	3.4	物流施設
プロロジスパーク川島	21,476	144,897.54	144,897.54	100.0	3.4	物流施設
合計	290,481	1,208,902.47	1,190,293.68	98.5	32.4(注7)	

- (注1)「帳簿価額」は、2023年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
- (注2)「賃貸可能面積」は、各保有資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- (注3)「賃貸面積」は、2023年5月31日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- (注4)「稼働率」は、2023年5月31日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には2023年5月31日現在における帳簿価額上位10物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注5)「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6)テナントからの同意が得られていないため非開示としています。
- (注7)「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を除いた数値です。
- (注8)プロロジスパーク猪名川1にかかる「帳簿価額」、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

3. 不動産等組入資産明細

2023年5月31日現在、本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク市川1	千葉県市川市塩浜一丁目7番2号	不動産 信託受益権	125,101.01	30,923	49,100
プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市広野台 二丁目10番7号	不動産 信託受益権	113,471.12	24,452	37,400
プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡川島町かわじま 二丁目1番1号	不動産 信託受益権	144,897.54	21,476	34,600
プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市此花区北港白津 一丁目5番73号	不動産 信託受益権	130,565.80	21,434	36,800
プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市此花区北港緑地 二丁目1番37号	不動産 信託受益権	74,874.36	11,620	18,300

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市明知町字西之洞 1189番19 他16筆	不動産 信託受益権	91,447.23	10,644	20,500
プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市沖村権現 34番1他3筆	不動産 信託受益権	42,751.60	5,474	10,400
プロロジスパーク東京大田	東京都大田区東海一丁目3番6号	不動産 信託受益権	73,023.05	27,984	44,800
プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市広野台 二丁目10番8号	不動産 信託受益権	95,121.43	19,297	31,700
プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号	不動産 信託受益権	56,556.95	10,121	15,500
プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市南三里塚77番1号	不動産 信託受益権	62,058.81	7,649	12,900
プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市南三里塚77番1号	不動産 信託受益権	32,230.25	4,377	7,080
プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市東海岸町13番1号	不動産 信託受益権	91,446.75	15,970	24,400
プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市東海岸町13番2号	不動産 信託受益権	91,428.87	17,268	27,000
プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区新木場 一丁目12番10号	不動産 信託受益権	31,023.41	13,089	23,400
プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市鶴見区安善町 二丁目5番4号	不動産 信託受益権	63,973.24	12,168	20,900
プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市西淀川区中島 二丁目1番27号	不動産 信託受益権	106,135.15	18,283	30,000
プロロジスパーク岩沼	宮城県岩沼市空港南 三丁目2番35号	不動産 信託受益権	44,243.08	7,198	9,040
プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡川島町かわじま 二丁目3番	不動産 信託受益権	42,005.07	7,308	10,400
プロロジスパーク北本	埼玉県北本市朝日 二丁目160番地1	不動産 信託受益権	69,432.00	11,376	16,400
プロロジスパーク常総	茨城県常総市内守谷町柏山 3954番3号	不動産 信託受益権	37,165.49	6,288	7,980
プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市住之江区南港東 八丁目4番47号	不動産 信託受益権	78,087.30	15,904	20,800
プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡芝山町岩山125番3	不動産 信託受益権	52,982.99	8,508	12,500
プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市東習志野 六丁目18番9号	不動産 信託受益権	58,079.73	12,524	16,000
プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市彩都あかね2番1号	不動産 信託受益権	154,072.73	35,529	48,900
プロロジスパーク市川3	千葉県市川市塩浜一丁目6番1号	不動産 信託受益権	50,714.15	15,931	19,600

I. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市南三里塚字宮原78番9	不動産 信託受益権	28,059.32	4,921	6,060
プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡吉見町西吉見450番9	不動産 信託受益権	98,076.60	19,632	23,400
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市仲田町2番	不動産 信託受益権	60,540.99	11,762	13,900
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市松井宮田1番	不動産 信託受益権	135,024.76	34,064	42,500
プロロジスパーク千葉1	千葉県千葉市稲毛区六方町210番27	不動産 信託受益権	127,045.46	29,830	36,500
MFLPプロロジスパーク川越(注5)	埼玉県川越市南台一丁目9番3	不動産 信託受益権	56,723.77	14,348	17,850
プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市泉野一丁目2番地	不動産 信託受益権	106,934.14	25,789	29,300
プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市稲毛区六方町210番28	不動産 信託受益権	58,117.46	14,617	16,900
プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番2	不動産 信託受益権	132,561.51	32,552	34,500
プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番5	不動産 信託受益権	38,801.44	9,323	10,200
プロロジスパーク猪名川1(注5)	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番1	不動産 信託受益権	96,771.15	27,878	27,900
プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番5	不動産 信託受益権	37,946.84	9,561	9,940
プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市柱本七丁目26番8号	不動産	19,898.05	3,916	5,590
プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1713番	不動産	21,778.87	2,541	4,490
プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1603番 他1筆	不動産	28,765.31	3,221	5,820
プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市茜浜三丁目7番10号	不動産 信託受益権	91,529.07	17,465	29,200
プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市門沢橋六丁目2番1号	不動産 信託受益権	32,500.08	7,791	11,700
プロロジスパーク川西	兵庫県川西市久代三丁目6番1号	不動産 信託受益権	75,493.23	12,217	16,900
プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市西向島町75番1号	不動産 信託受益権	39,847.66	8,301	14,800
プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番1号	不動産 信託受益権	32,511.56	5,593	8,140
プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市泉区明通三丁目4番地1	不動産 信託受益権	26,353.50	4,095	6,070

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)
プロロジスパーク古河1	茨城県古河市北利根8番15	不動産 信託受益権	34,158.16	6,807	8,910
プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番4	不動産 信託受益権	62,468.19	12,310	16,100
プロロジスパーク古河2	茨城県古河市北利根8番4	不動産 信託受益権	19,699.36	3,507	4,320
プロロジスパーク古河3	茨城県古河市北利根8番14	不動産 信託受益権	29,196.84	4,936	6,190
プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市東光台五丁目6番2	不動産 信託受益権	65,168.90	11,624	13,500
プロロジスパーク仙台泉2	宮城県仙台市泉区明通三丁目3番1	不動産 信託受益権	36,542.37	8,626	10,500
プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市西区見津が丘七丁目6番1	不動産 信託受益権	24,154.17	4,764	5,770
プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市東光台五丁目6番1	不動産 信託受益権	65,570.07	12,678	14,300
プロロジスパークつくば2	茨城県つくば市さくらの森25番3	不動産 信託受益権	98,824.83	20,091	21,700
プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市下今泉三丁目11番1号	不動産 信託受益権	34,485.25	14,927	16,500
プロロジスパーク小郡	福岡県小郡市山隈字柳308番1	不動産 信託受益権	26,043.29	5,908	6,020
合 計			3,854,481.30	798,419	1,101,870

(注1)「所在地」は、住居表示又はテナント、プロパティマネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載しています。
(注2)「賃貸可能面積」は、各保有資産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
(注3)「帳簿価額」は、2023年5月31日現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含んでいません。
(注4)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2023年5月31日を価格時点とする鑑定評価書の評価額を記載しています。
(注5)MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1にかかる「賃貸可能面積」、「帳簿価額」及び「期末算定価額」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

本投資法人が保有する資産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第20期 (2022年6月1日～2022年11月30日)				第21期 (2022年12月1日～2023年5月31日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク市川1	14	100.0	1,268	4.6	14	100.0	1,254	4.4
プロロジスパーク座間1	7	99.8	1,001	3.6	7	99.8	988	3.4
プロロジスパーク川島	8	95.7	1,001	3.6	8	100.0	986	3.4

I. 資産運用報告

不動産等の名称	第20期 (2022年6月1日～2022年11月30日)				第21期 (2022年12月1日～2023年5月31日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク大阪2	3	94.5	883	3.2	4	81.3	757	2.6
プロロジスパーク舞洲3	4	67.3	350	1.3	5	75.0	371	1.3
プロロジスパーク春日井	5	98.1	561	2.0	5	98.1	579	2.0
プロロジスパーク北名古屋	3	100.0	285	1.0	3	100.0	255	0.9
プロロジスパーク東京大田	24	100.0	1,017	3.7	24	100.0	1,020	3.5
プロロジスパーク座間2	8	100.0	833	3.0	7	90.6	810	2.8
プロロジスパーク船橋5	4	100.0	411	1.5	4	100.0	418	1.5
プロロジスパーク 成田1-A&B	11	94.6	402	1.5	12	98.5	427	1.5
プロロジスパーク成田1-C	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク尼崎1	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク尼崎2	6	99.9	722	2.6	6	99.9	726	2.5
プロロジスパーク東京新木場	8	83.0	455	1.7	9	100.0	510	1.8
プロロジスパーク横浜鶴見	4	100.0	510	1.9	4	100.0	524	1.8
プロロジスパーク大阪4	8	100.0	779	2.8	9	100.0	784	2.7
プロロジスパーク岩沼	3	100.0	259	0.9	3	100.0	283	1.0
プロロジスパーク川島2	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク北本	4	100.0	443	1.6	4	100.0	443	1.5
プロロジスパーク常総	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク大阪5	7	100.0	575	2.1	7	100.0	575	2.0
プロロジスパーク成田3	10	99.4	379	1.4	10	99.2	388	1.4
プロロジスパーク習志野5	6	74.7	257	0.9	7	85.5	339	1.2
プロロジスパーク茨木	5	100.0	1,224	4.4	5	100.0	1,233	4.3
プロロジスパーク市川3	3	100.0	465	1.7	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク成田1-D	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク吉見	4	100.0	634	2.3	4	100.0	648	2.3
プロロジスパーク東松山	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク京田辺	4	100.0	1,163	4.2	4	100.0	1,148	4.0
プロロジスパーク千葉1	9	99.7	927	3.4	9	99.7	931	3.2
MFLPプロロジスパーク 川越(注5)	11	100.0	453	1.6	10	94.2	433	1.5
プロロジスパーク 千葉ニュータウン	7	99.8	785	2.9	7	99.8	799	2.8

不動産等の名称	第20期 (2022年6月1日～2022年11月30日)				第21期 (2022年12月1日～2023年5月31日)			
	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収益 期間中 (百万円) (注4)	対総賃貸 事業収益 比率 (%)
プロロジスパーク千葉2	3	100.0	436	1.6	3	100.0	437	1.5
プロロジスパーク猪名川2	5	90.8	987	3.6	4	86.5	959	3.3
プロロジスパーク神戸5	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク猪名川1 (注5)	-	-	-	-	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク神戸3	-	-	-	-	2	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク高槻	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク鳥栖2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク鳥栖4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク習志野4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク海老名	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク川西	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク尼崎3	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク神戸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク仙台東	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク古河1	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク神戸2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク古河2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク古河3	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパークつくば1-A	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク仙台東2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク神戸4	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパークつくば1-B	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパークつくば2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク海老名2	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
プロロジスパーク小郡	-	-	-	-	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	227	97.9	27,524	100.0	233	97.8	28,753	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日現在における各資産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数(パスルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、各決算日現在における各資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。合計欄には、各決算日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。
(注3) 「賃貸事業収益期間中」及び「対総賃貸事業収益比率」については、テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。
(注4) 「賃貸事業収益期間中」は百万円未満を切り捨てて記載しており、「稼働率」及び「対総賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入しています。
(注5) MFLPプロロジスパーク川越及びプロロジスパーク猪名川1にかかる「賃貸事業収益期間中」は本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載し、「対総賃貸事業収益比率」は当該収益に基づき計算しています。

I. 資産運用報告

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年5月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(千円)		時 価 (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	279,000,000	263,000,000	2,120,837
合 計		279,000,000	263,000,000	2,120,837

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 契約額等には、2023年5月31日付で締結した金利スワップ(想定元本12,500,000千円)が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる長期借入金の実行日は2023年6月2日です。

(注4) 当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総 額	当期支払額	既支払総額
プロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	外壁改修工事	自 2023年5月 至 2024年4月	705	12	12
プロジスパーク横浜鶴見他 (神奈川県横浜市他)	照明器具LED化工事	自 2023年1月 至 2024年5月	446	-	-
プロジスパーク尼崎2他 (兵庫県尼崎市他)	空調機等設置・更新工事	自 2023年1月 至 2024年5月	261	-	-

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期の資本的支出は1,049百万円であり、その他当期営業費用に区分された修繕費340百万円があり、合計1,389百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
プロジスパーク座間1他 (神奈川県座間市他)	照明器具LED化工事	自 2023年1月 至 2023年5月	216
プロジスパーク成田1-A&B他 (千葉県成田市他)	空調機等設置・更新工事	自 2022年12月 至 2023年5月	185
プロジスパーク春日井他 (愛知県春日井市他)	外壁改修工事	自 2022年12月 至 2023年5月	170
その他	-	-	477
合 計			1,049

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第20期 自 2022年 6月 1日 至 2022年 11月 30日	第21期 自 2022年 12月 1日 至 2023年 5月 31日
資産運用報酬	2,271,395	2,345,435
資産保管・一般事務委託報酬	51,823	52,475
役員報酬	7,200	7,200
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他費用	64,862	69,093
合計	2,410,281	2,489,205

(注) 資産運用報酬に関し、上記記載金額のほか、個々の不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分について、第20期は該当がありませんが、第21期には217,000千円を算入しています。

2. 借入状況

2023年5月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

	区分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先									
短期借入金	株式会社三井住友銀行		2022年 12月15日	-	1,400	0.20007%	2023年 12月15日	期限一括	(注2) (注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行			-	600	0.20007%	2023年 12月15日	期限一括	(注2) (注4)	無担保 無保証
	合計			0	2,000					
1年内返済長期借入金	株式会社三井住友銀行		2016年 3月15日	1,748	-	0.41290%	2023年 3月15日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行			2,052	-					
	三井住友信託銀行株式会社			912	-					
	株式会社みずほ銀行			874	-					
	株式会社日本政策投資銀行			608	-					
	農林中央金庫			304	-					
	株式会社りそな銀行			304	-					
	株式会社福岡銀行			228	-					
	株式会社七十七銀行			190	-					
	みずほ信託銀行株式会社			190	-					
	日本生命保険相互会社			190	-					
	株式会社三井住友銀行			5,100	-					
	株式会社三菱UFJ銀行			7,300	-					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 4月28日		4,100	-					
	株式会社みずほ銀行			2,000	-					
	株式会社日本政策投資銀行			1,500	-					
株式会社三井住友銀行	2016年 2月15日	-	2,876	0.39000%	2024年 2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証		
株式会社三菱UFJ銀行		-	3,519							

	区分		借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
	借入先												
1年内返済長期借入金	三井住友信託銀行株式会社		2016年 2月15日	-	1,674	0.39000%	2024年 2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行			-	1,159								
	株式会社日本政策投資銀行			-	772								
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月28日	-	3,000	0.37250%	2024年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証				
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	-	3,000	0.37250%	2024年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証				
	合計			27,600	16,000								
長期借入金	株式会社三井住友銀行		2016年 2月15日	2,876	-	0.39000%	2024年 2月15日	期限一括	(注2)	無担保 無保証			
	株式会社三菱UFJ銀行			3,519	-								
	三井住友信託銀行株式会社			1,674	-								
	株式会社みずほ銀行			1,159	-								
	株式会社日本政策投資銀行		772	-									
	株式会社三井住友銀行		860	860	0.52800%	2024年 12月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,020	1,020									
	三井住友信託銀行株式会社		500	500									
	株式会社みずほ銀行		480	480									
	株式会社日本政策投資銀行		400	400									
	農林中央金庫	2016年 12月20日	200	200									
	株式会社りそな銀行		200	200									
	株式会社福岡銀行		100	100									
	株式会社七十七銀行		80	80									
	みずほ信託銀行株式会社		80	80									
	株式会社伊予銀行		80	80									
株式会社三井住友銀行		2,070	2,070	0.71670%						2026年 12月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行		2,450	2,450										
三井住友信託銀行株式会社		1,180	1,180										
株式会社みずほ銀行		1,130	1,130										
株式会社日本政策投資銀行	2016年 12月20日	940	940										
株式会社りそな銀行		520	520										
株式会社福岡銀行		330	330										
株式会社七十七銀行		280	280										
みずほ信託銀行株式会社		280	280										
株式会社伊予銀行		220	220										
株式会社三井住友銀行	2017年 4月28日	3,000	-	0.37250%	2024年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	3,000	-	0.37250%	2024年 4月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証					

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		7,700	7,700						
三井住友信託銀行株式会社	2017年 4月28日	4,800	4,800	0.43690%	2025年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		2,700	2,700						
株式会社日本政策投資銀行		1,800	1,800						
株式会社三井住友銀行	2017年 4月28日	6,100	6,100	0.52400%	2026年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	5,200	5,200	0.52400%	2026年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社日本政策投資銀行	2017年 4月28日	2,600	2,600	0.52400%	2026年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		7,700	7,700						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4月28日	9,000	9,000	0.63270%	2027年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		3,900	3,900						
株式会社みずほ銀行		2,700	2,700						
株式会社三井住友銀行		2,600	2,600						
株式会社三菱UFJ銀行		2,120	2,120						
三井住友信託銀行株式会社	2018年 3月13日	1,770	1,770	0.61980%	2028年 3月13日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,770	1,770						
株式会社日本政策投資銀行		1,770	1,770						
株式会社りそな銀行		1,770	1,770						
株式会社三井住友銀行		1,500	1,500						
株式会社三菱UFJ銀行		120	120						
三井住友信託銀行株式会社		510	510						
株式会社みずほ銀行		450	450						
株式会社日本政策投資銀行	2018年 10月1日	350	350	0.44830%	2024年 10月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		800	800						
農林中央金庫		800	800						
株式会社福岡銀行		230	230						
みずほ信託銀行株式会社		140	140						
株式会社伊予銀行		100	100						
株式会社三井住友銀行		1,850	1,850						
株式会社三菱UFJ銀行		2,030	2,030						
三井住友信託銀行株式会社	2018年 12月3日	890	890	0.51380%	2026年 11月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		510	510						
株式会社日本政策投資銀行		680	680						
株式会社りそな銀行		180	180						
農林中央金庫		260	260						

長期
借入
金

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社三菱UFJ銀行		1,390	1,390						
三井住友信託銀行株式会社		790	790						
株式会社みずほ銀行		1,060	1,060						
株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月19日	260	260	0.36520%	2028年 6月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		460	460						
株式会社福岡銀行		460	460						
みずほ信託銀行株式会社		330	330						
株式会社伊予銀行		130	130						
株式会社西日本シティ銀行		270	270						
株式会社三井住友銀行		3,240	3,240						
株式会社三菱UFJ銀行		3,000	3,000						
三井住友信託銀行株式会社		360	360						
株式会社みずほ銀行		2,400	2,400						
株式会社日本政策投資銀行	2019年 6月19日	360	360	0.43000%	2029年 6月19日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		960	960						
株式会社福岡銀行		600	600						
みずほ信託銀行株式会社		600	600						
株式会社西日本シティ銀行		480	480						
株式会社三井住友銀行		1,250	1,250						
株式会社三菱UFJ銀行		900	900						
三井住友信託銀行株式会社		700	700						
株式会社みずほ銀行		600	600						
株式会社日本政策投資銀行	2019年 10月1日	250	250	0.18770%	2025年 10月1日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		350	350						
農林中央金庫		350	350						
株式会社福岡銀行		250	250						
みずほ信託銀行株式会社		200	200						
株式会社伊予銀行		150	150						
株式会社三井住友銀行		2,290	2,290						
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 10月31日	1,950	1,950	0.49700%	2029年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		600	600						
株式会社みずほ銀行		1,660	1,660						
株式会社三井住友銀行	2019年 11月27日	260	260	0.49800%	2029年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		290	290						
株式会社日本政策投資銀行		300	300						

長期
借入
金

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要				
										借入先			
長期 借入 金	株式会社福岡銀行	2019年 11月27日	340	340	0.49800%	2029年 10月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証				
	みずほ信託銀行株式会社		610	610									
	株式会社七十七銀行		450	450									
	株式会社西日本シティ銀行		550	550									
	株式会社伊予銀行		200	200									
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月5日	1,100	1,100	0.24470%	2027年 2月5日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社三菱UFJ銀行		1,050	1,050									
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000									
	株式会社みずほ銀行		600	600									
	株式会社日本政策投資銀行		300	300									
	株式会社りそな銀行		200	200									
	農林中央金庫		450	450									
	株式会社伊予銀行		200	200									
	株式会社山梨中央銀行		100	100									
	株式会社三井住友銀行		1,190	1,190						0.34460%	2029年 2月5日	期限 一括	(注3)
株式会社三菱UFJ銀行	980	980											
株式会社みずほ銀行	620	620											
株式会社りそな銀行	140	140											
株式会社福岡銀行	470	470											
みずほ信託銀行株式会社	160	160											
株式会社西日本シティ銀行	330	330											
株式会社山梨中央銀行	210	210											
株式会社三井住友銀行	2021年 2月8日	1,190	1,190	0.29700%	2028年 2月8日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000										
三井住友信託銀行株式会社		1,320	1,320										
株式会社みずほ銀行		660	660										
株式会社日本政策投資銀行		360	360										
株式会社りそな銀行		390	390										
農林中央金庫		360	360										
株式会社福岡銀行		360	360										
株式会社西日本シティ銀行		240	240										
株式会社山梨中央銀行		120	120										
株式会社三井住友銀行	2021年 2月8日	1,830	1,830	0.40490%	2030年 2月8日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
株式会社三菱UFJ銀行		1,650	1,650										
株式会社みずほ銀行		1,010	1,010										
株式会社りそな銀行		300	300										

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社福岡銀行	2021年 2月8日	250	250	0.40490%	2030年 2月8日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行		190	190					
	株式会社伊予銀行		440	440					
	株式会社七十七銀行		440	440					
	株式会社山梨中央銀行		190	190					
	株式会社三井住友銀行	2021年 2月15日	2,099	2,099	0.47600%	2031年 2月14日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,569	2,569					
	株式会社みずほ銀行		2,632	2,632					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月28日	500	500	0.30350%	2028年 4月28日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		830	830					
	三井住友信託銀行株式会社		2,390	2,390					
	農林中央金庫		1,280	1,280					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月28日	1,950	1,950	0.40040%	2030年 4月26日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,380	2,380					
	株式会社みずほ銀行		1,930	1,930					
	株式会社日本政策投資銀行		1,230	1,230					
	株式会社りそな銀行		820	820					
	株式会社あおぞら銀行	690	690						
	株式会社三井住友銀行	2021年 12月13日	1,400	1,400	0.29170%	2027年 12月13日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		700	700					
株式会社西日本シティ銀行	300		300						
株式会社七十七銀行	400		400						
株式会社三井住友銀行	2021年 12月13日		1,500	1,500					
株式会社三菱UFJ銀行		1,300	1,300						
株式会社みずほ銀行		900	900						
株式会社日本政策投資銀行		200	200						
株式会社りそな銀行		600	600						
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
株式会社伊予銀行		400	400						
株式会社山梨中央銀行		800	800						
株式会社横浜銀行		800	800						

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行		498	498					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月15日	498	498	0.47250%	2029年2月5日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,004	1,004					
	株式会社三井住友銀行		1,227	1,227					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月15日	1,614	1,614	0.63650%	2032年2月13日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		695	695					
	株式会社日本政策投資銀行		464	464					
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	6,000	6,000	0.39750%	2026年4月28日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	4,000	4,000	0.57660%	2029年3月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月31日	4,000	4,000	0.57660%	2029年3月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		340	340					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年4月28日	520	520	0.57900%	2029年2月5日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,710	1,710					
	農林中央金庫		920	920					
	株式会社あおぞら銀行		510	510					
	株式会社三井住友銀行	2022年4月28日	1,410	1,410	0.66680%	2030年4月26日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,770	1,770					
	株式会社みずほ銀行		1,370	1,370					
	株式会社日本政策投資銀行		870	870					
	株式会社りそな銀行		580	580					
日本生命保険相互会社	2022年5月30日	2,000	2,000	0.65300%	2032年5月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証	
株式会社三井住友銀行		-	1,300						
株式会社三菱UFJ銀行		-	1,100						
株式会社みずほ銀行		-	1,000						
株式会社日本政策投資銀行		-	400						
株式会社りそな銀行		-	1,000						
農林中央金庫	2022年12月15日	-	500	1.00490%	2031年12月12日	期限一括	(注3)	無担保無保証	
株式会社福岡銀行		-	400						
株式会社西日本シティ銀行		-	500						
株式会社伊予銀行		-	500						
株式会社七十七銀行		-	500						
株式会社山梨中央銀行		-	400						
株式会社あおぞら銀行		-	400						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2022年12月15日	-	500	1.00490%	2031年12月12日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	信金中央金庫		-	500					
	株式会社三井住友銀行		-	1,748	0.94210%	2030年2月8日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	2,052					
	株式会社みずほ銀行		-	874					
	三井住友信託銀行株式会社		-	912					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年3月15日	-	608					
	株式会社りそな銀行		-	494					
	農林中央金庫		-	304					
	株式会社福岡銀行		-	228					
	みずほ信託銀行株式会社		-	190					
	株式会社七十七銀行		-	190					
	株式会社三井住友銀行	2023年4月28日	-	2,729	0.79300%	2030年4月26日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	3,910					
	株式会社みずほ銀行		-	1,072					
	三井住友信託銀行株式会社		-	3,485					
	株式会社日本政策投資銀行		-	804					
	株式会社三井住友銀行	2023年4月28日	-	1,606	0.88700%	2031年4月28日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		-	2,295					
	株式会社みずほ銀行		-	628					
株式会社日本政策投資銀行		-	471						
合計			234,900	252,500					
総合計			262,500	270,500					

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果をも勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、長期借入金及び短期借入金の返済資金です。

(注3) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用等に充当する資金です。

(注4) 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行それぞれに対する短期借入金3,500百万円及び1,500百万円は、2,100百万円及び900百万円を2023年4月4日に一部期限前弁済しています。

(注5) 長期借入金(1年以内に返済のものを除きます。)の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

I. 資産運用報告

3. 投資法人債

2023年5月31日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第2回無担保投資法人債	2014年11月27日	3,000	3,000	0.930%	2024年11月27日	期限一括	(注1)	(注3)
第4回無担保投資法人債	2017年6月15日	1,500	1,500	0.280%	2023年6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第5回無担保投資法人債	2017年6月15日	2,500	2,500	0.500%	2027年6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第6回無担保投資法人債	2017年6月15日	1,000	1,000	0.860%	2032年6月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第7回無担保投資法人債	2018年8月17日	6,000	6,000	0.660%	2028年8月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第8回無担保投資法人債	2020年4月17日	5,000	5,000	0.900%	2040年4月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第9回無担保投資法人債	2020年4月17日	5,000	5,000	1.000%	2050年4月15日	期限一括	(注1)	(注3)
第10回無担保投資法人債	2021年5月31日	7,000	7,000	0.470%	2031年5月30日	期限一括	(注2)	(注3)
第11回無担保投資法人債	2021年5月31日	5,000	5,000	0.730%	2036年5月30日	期限一括	(注2)	(注3)
第12回無担保投資法人債	2022年6月22日	3,000	3,000	0.300%	2027年6月22日	期限一括	(注1)	(注3)
第13回無担保投資法人債	2022年8月17日	2,300	2,300	0.430%	2028年8月17日	期限一括	(注1)	(注3)
第14回無担保投資法人債	2023年4月4日	-	3,000	0.600%	2028年4月4日	期限一括	(注1)	(注3)
合計		41,300	44,300					

(注1) 資金用途は、短期借入金の返済資金です。

(注2) 資金用途は、短期借入金の返済資金及び既発行投資法人債の償還資金です。

(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得	
		取得年月日	取得価格(百万円)(注1)
不動産信託受益権	プロロジスパーク 猪名川1	2022年12月15日	27,900
不動産信託受益権	プロロジスパーク 神戸3	2022年12月15日	9,580
不動産信託受益権	プロロジスパーク 小郡	2022年12月15日	5,920
合計			43,400

(注1) 「取得価格」は、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価格(百万円)(注1)	不動産鑑定評価額(百万円)(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク 猪名川1	2022年12月15日	27,900	27,900	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク 神戸3	2022年12月15日	9,580	9,580	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月30日
取得	不動産信託受益権	プロロジスパーク 小郡	2022年12月15日	5,920	5,920	シービーアールイー株式会社	2022年9月30日

(注1) 「取得価格」は、受益権譲渡契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得諸経費及び消費税等を除く)の金額を記載しています。

(注2) 上記の特定資産に係る鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

(a) 調査を行った者の氏名又は名称

有限責任あずさ監査法人

(b) 調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2022年12月1日から2023年5月31日までの間で金利スワップ取引15件でした。これらの金利スワップ取引について、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間等の内容に関して、有限責任あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

I. 資産運用報告

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	43,400,000	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
蔵王特定目的会社	27,900,000 (64.3)	- (-)
神戸特定目的会社(注3)	9,580,000 (22.1)	- (-)
久山特定目的会社	5,920,000 (13.6)	- (-)
合 計	43,400,000 (100.0)	- (-)

(2) 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支 払 先	支払額(B) (千円)	
プロパティ・マネジメント報酬	624,845	株式会社プロロジス	624,845	(100.0)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 括弧内の数値は、総額に対する比率(%)を記載しています。

(注3) 神戸特定目的会社は、2023年2月22日付で商号を桜特定目的会社へ変更しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(プロロジス・リート・マネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況については、後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はこちらでご参考であり、当期においては投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

本投資法人の資産運用会社(プロロジス・リート・マネジメント株式会社)が保有している本投資法人の投資口はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年12月5日	新投資口引受契約証書等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受人(注)に委託しました。
2023年3月28日	投資法人債発行に係る包括決議に基づく一般事務委託契約の締結	2022年6月16日開催の役員会において、発行総額を1,000億円以内とし、発行時期を2022年7月4日から2024年7月3日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議に基づき、2023年3月28日付で三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、大和証券株式会社及び農林中央金庫と第14回無担保投資法人債の発行等に係る一般事務委託契約を締結しました。
2023年5月22日	新投資口引受契約証書等締結の件	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口の売出しにおいて、新投資口の募集等に係る一般事務を引受人(注)に委託しました。

(注) 国内募集における引受人は、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券です。また、海外募集における引受人は、Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Mizuho International plc、Merrill Lynch International及びNomura International plcです。

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

4. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	32,544,000	24,833,106
信託現金及び信託預金	6,636,225	6,319,408
営業未収入金	1,644,069	1,726,165
前払費用	509,616	812,904
未収消費税等	—	2,302,296
その他	—	85,447
流動資産合計	41,333,911	36,079,328
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,651,380	7,651,380
減価償却累計額	△1,779,156	△1,870,516
建物(純額)	5,872,223	5,780,863
構築物	250,299	250,299
減価償却累計額	△182,669	△186,923
構築物(純額)	67,629	63,375
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△4,463	△4,583
工具、器具及び備品(純額)	971	850
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	513,527,470	543,775,019
減価償却累計額	△72,588,938	△78,905,707
信託建物(純額)	440,938,531	464,869,312
信託構築物	13,562,282	14,319,213
減価償却累計額	△4,153,903	△4,558,258
信託構築物(純額)	9,408,379	9,760,955
信託機械及び装置	431,100	434,986
減価償却累計額	△44,410	△62,910
信託機械及び装置(純額)	386,689	372,076
信託工具、器具及び備品	1,410,069	1,508,470
減価償却累計額	△678,713	△748,700
信託工具、器具及び備品(純額)	731,355	759,770
信託その他	2,654	2,654
減価償却累計額	△690	△1,017
信託その他(純額)	1,964	1,636
信託土地	299,060,130	312,704,987
信託建設仮勘定	8,723	12,463
有形固定資産合計	760,310,802	798,160,496
無形固定資産		
信託その他	282,351	271,767
無形固定資産合計	282,351	271,767
投資その他の資産		
長期前払費用	1,250,180	1,367,617
繰延税金資産	10	35
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	400	400
投資その他の資産合計	1,260,590	1,378,052
固定資産合計	761,853,744	799,810,316
繰延資産		
投資法人債発行費	191,405	195,832
繰延資産合計	191,405	195,832
資産合計	803,379,061	836,085,477

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年11月30日)	当期 (2023年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,379,917	1,720,847
短期借入金	—	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	16,000,000
未払金	621,768	710,386
未払費用	2,595,166	2,681,169
未払消費税等	2,026,737	—
未払法人税等	806	1,293
前受金	4,698,389	4,992,552
その他	735,657	803,314
流動負債合計	42,158,444	30,409,564
固定負債		
投資法人債	39,800,000	42,800,000
長期借入金	234,900,000	252,500,000
預り敷金及び保証金	256,002	256,002
信託預り敷金及び保証金	19,952,103	21,331,449
その他	4,545	7,773
固定負債合計	294,912,651	316,895,225
負債合計	337,071,095	347,304,790
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	475,834,330	500,280,765
出資総額控除額	△20,563,471	△22,683,729
出資総額	455,270,859	477,597,036
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,037,107	11,183,651
剰余金合計	11,037,107	11,183,651
投資主資本合計	466,307,966	488,780,687
純資産合計	※2 466,307,966	※2 488,780,687
負債純資産合計	803,379,061	836,085,477

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日		自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日	
営業収益				
貸貨事業収入	※1	25,394,153	※1	26,582,814
その他貸貨事業収入	※1	2,129,992	※1	2,171,044
営業収益合計		27,524,145		28,753,859
営業費用				
貸貨事業費用	※1	13,199,465	※1	13,918,145
資産運用報酬		2,271,395		2,345,435
資産保管・一般事務委託報酬		51,823		52,475
役員報酬		7,200		7,200
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		64,862		69,093
営業費用合計		15,609,746		16,407,350
営業利益		11,914,399		12,346,508
営業外収益				
受取利息		136		158
未払分配金戻入		388		625
消費税等還付加算金		2,639		-
営業外収益合計		3,165		783
営業外費用				
支払利息		611,088		667,281
投資法人債利息		135,624		140,567
投資法人債発行費償却		11,144		12,298
融資関連費用		231,353		238,411
投資口交付費		-		36,000
投資口公開関連費用		-		68,299
その他		270		39
営業外費用合計		989,482		1,162,897
経常利益		10,928,083		11,184,394
特別利益				
受取保険金	※2	109,179		-
特別利益合計		109,179		-
税引前当期純利益		11,037,262		11,184,394
法人税、住民税及び事業税		827		1,317
法人税等調整額		△0		△24
法人税等合計		826		1,293
当期純利益		11,036,435		11,183,100
前期繰越利益		671		550
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		11,037,107		11,183,651

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	475,834,330	△18,793,029	457,041,301	11,330,966	11,330,966	468,372,267	468,372,267
当期変動額							
剰余金の配当				△11,330,295	△11,330,295	△11,330,295	△11,330,295
利益超過分配		△1,770,442	△1,770,442			△1,770,442	△1,770,442
当期純利益				11,036,435	11,036,435	11,036,435	11,036,435
当期変動額合計	-	△1,770,442	△1,770,442	△293,859	△293,859	△2,064,301	△2,064,301
当期末残高	※1 475,834,330	△20,563,471	455,270,859	11,037,107	11,037,107	466,307,966	466,307,966

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	475,834,330	△20,563,471	455,270,859	11,037,107	11,037,107	466,307,966	466,307,966
当期変動額							
新投資口の発行	24,446,435		24,446,435			24,446,435	24,446,435
剰余金の配当				△11,036,556	△11,036,556	△11,036,556	△11,036,556
利益超過分配		△2,120,257	△2,120,257			△2,120,257	△2,120,257
当期純利益				11,183,100	11,183,100	11,183,100	11,183,100
当期変動額合計	24,446,435	△2,120,257	22,326,177	146,544	146,544	22,472,721	22,472,721
当期末残高	※1 500,280,765	△22,683,729	477,597,036	11,183,651	11,183,651	488,780,687	488,780,687

V. 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。 建物 2～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 8～17年 工具、器具及び備品 2～20年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。 建物 2～67年 構築物 2～60年 機械及び装置 8～17年 工具、器具及び備品 2～20年 (2) 無形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。

項目	前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
3. 収益及び費用の計上基準	(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。	(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は7,594千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託その他、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

V. 注記表

〔会計上の見積りに関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日																
	1. 固定資産の評価	<p>(1) 計算書類に計上した金額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>760,310,802</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>282,351</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>		金額	有形固定資産	760,310,802	無形固定資産	282,351	減損損失	-	<p>(1) 計算書類に計上した金額 (単位: 千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>798,160,496</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>271,767</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>		金額	有形固定資産	798,160,496	無形固定資産	271,767	減損損失
	金額																	
有形固定資産	760,310,802																	
無形固定資産	282,351																	
減損損失	-																	
	金額																	
有形固定資産	798,160,496																	
無形固定資産	271,767																	
減損損失	-																	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (2022年11月30日現在)	当期 (2023年5月31日現在)
<p>1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 -千円 借入未実行残高 20,000,000千円</p> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>	<p>1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 20,000,000千円 借入実行残高 -千円 借入未実行残高 20,000,000千円</p> <p>※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円</p>

〔損益計算書に関する注記〕

項目	前期(ご参考) 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日
	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 23,750,484 共益費収入 1,643,669 計 25,394,153 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 1,771,546 その他賃貸収入 358,445 計 2,129,992 不動産賃貸事業収益合計 27,524,145</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,635,134 水道光熱費 1,999,926 公租公課 2,451,846 損害保険料 307,950 修繕費 206,367 減価償却費 6,567,154 信託報酬 25,204 その他賃貸事業費用 5,880 不動産賃貸事業費用合計 13,199,465</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益((1)-(2)) 14,324,680</p> <p>※2. 特別利益の内訳 2020年5月期に火災事故が発生したプロロジスパーク岩沼について、本火災事故により逸失した利益に対する受取保険金を特別利益として109,179千円計上しています。</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)</p> <p>(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 24,877,215 共益費収入 1,705,599 計 26,582,814 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 1,811,531 その他賃貸収入 359,512 計 2,171,044 不動産賃貸事業収益合計 28,753,859</p> <p>(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 1,606,065 水道光熱費 2,141,373 公租公課 2,578,235 損害保険料 303,989 修繕費 340,007 減価償却費 6,918,096 信託報酬 26,247 その他賃貸事業費用 4,130 不動産賃貸事業費用合計 13,918,145</p> <p>(3) 不動産賃貸事業損益((1)-(2)) 14,835,713</p> <p>※2. 特別利益の内訳 該当事項はありません。</p>

〔投資資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 2,670,350口</p>	<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 2,749,499口</p>

V. 注記表

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (2022年11月30日現在)	当期 (2023年5月31日現在)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期(ご参考) 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年 11月30日	当期 自 2022年 12月 1 日 至 2023年 5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前期(2022年11月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,499,250	△750
(2) 1年内返済予定の長期借入金	27,600,000	27,602,904	2,904
(3) 投資法人債	39,800,000	37,155,830	△2,644,170
(4) 長期借入金	234,900,000	236,478,106	1,578,106
負債計	303,800,000	302,736,091	△1,063,908
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金

元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	260,500,000	232,900,000	※	-

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は「(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,500,000	3,000,000	-	-	5,500,000	31,300,000
長期借入金	27,600,000	21,000,000	32,300,000	26,300,000	37,700,000	117,600,000
合 計	29,100,000	24,000,000	32,300,000	26,300,000	43,200,000	148,900,000

当期(2023年5月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

V. 注記表

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,499,850	△150
(2) 1年内返済予定の長期借入金	16,000,000	16,005,531	5,531
(3) 投資法人債	42,800,000	39,952,560	△2,847,440
(4) 長期借入金	252,500,000	255,263,485	2,763,485
負債計	312,800,000	312,721,427	△78,572
(5) デリバティブ取引	-	△2,917	△2,917

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債
日本証券業協会による公表参考値によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金
元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。
- (5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 ※1		時価 ※2	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	279,000,000	263,000,000	△2,917	※3

※1 契約額等には、2023年5月31日付で締結した金利スワップ(想定元本12,500,000千円)が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる長期借入金の実行日は2023年6月2日です。

※2 上記の2023年5月31日付で締結した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金に認識されていないことから、その時価を記載しております。当該時価は、当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「(金融商品に関する注記)2.金融商品の時価等に関する事項」における「(2)1年内返済予定の長期借入金」及び「(4)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

※3 当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注2) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,500,000	3,000,000	-	-	8,500,000	31,300,000
長期借入金	16,000,000	32,300,000	24,900,000	44,100,000	29,800,000	121,400,000
合 計	17,500,000	35,300,000	24,900,000	44,100,000	38,300,000	152,700,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日) (ご参考)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
766,245,172	△5,660,741	760,584,430	1,035,850,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な減少理由は減価償却費(6,567,154千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	期中増減額	期末残高	
760,584,430	37,835,370	798,419,800	1,101,870,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加理由は3物件(プロロジスパーク猪名川1(準共有持分50%)、プロロジスパーク神戸3及びプロロジスパーク小郡)の取得(43,703,489千円)によるものであり、主な減少理由は減価償却費(6,918,096千円)の計上によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

V. 注記表

〔収益認識に関する注記〕

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)(ご参考)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)(ご参考)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	プロロジスリート マスターリース 合同会社 (注2)	不動産賃貸業等	-	信託不動産の賃貸	25,781,002	営業未収入金 前受金	1,285,026 4,385,692
				信託預り敷金及び 保証金の受入	371,755	信託預り敷金 及び保証金	19,446,931
				信託預り敷金及び 保証金の返還	222,772		
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	長期借入金の 借入れ	-	長期借入金	31,510,000
				長期借入金の返済	-		

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 本投資法人は、保有する55物件中48物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	プロロジスリート マスターリース 合同会社 (注2)	不動産賃貸業等	-	信託不動産の賃貸	27,057,846	営業未収入金 前受金	1,403,031 4,678,447
				信託預り敷金及び 保証金の受入	2,022,473	信託預り敷金 及び保証金	20,884,997
				信託預り敷金及び 保証金の返還	584,408		
利害関係人等	蔵王特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入	27,900,000	-	-
利害関係人等	神戸特定目的会社 (注3)	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入	9,580,000	-	-
利害関係人等	久山特定目的会社	不動産業	-	不動産信託受益権 の購入	5,920,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業及び 信託業	-	長期借入金の 借入れ	4,397,000	長期借入金	30,895,000
				長期借入金の返済	5,012,000		

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 本投資法人は、保有する58物件中51物件に関して、パススルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注3) 神戸特定目的会社は、2023年2月22日付で商号を桜特定目的会社へ変更しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日		
1口当たり純資産額	174,624円	1口当たり純資産額	177,770円
1口当たり当期純利益	4,132円	1口当たり当期純利益	4,076円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
当期純利益(千円)	11,036,435	11,183,100
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	11,036,435	11,183,100
期中平均投資口数(口)	2,670,350	2,743,533

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 2022年6月1日 至 2022年11月30日)(ご参考)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は、2022年12月5日及び2022年12月8日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行(以下「本募集」といいます。)に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2022年12月14日に、第三者割当による新投資口の発行については2023年1月5日に払込が完了しています。

V. 注記表

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	76,570口
発行価格	1口当たり318,990円
発行価格の総額	24,425,064,300円
発行価額	1口当たり308,866円
発行価額の総額	23,649,869,620円
払込期日	2022年12月14日

(第三者割当による新投資口の発行(以下「本第三者割当」といいます。))

発行新投資口数	2,579口
発行価額	1口当たり308,866円
発行価額の総額	796,565,414円
払込期日	2023年1月5日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

公募による新投資口発行の手取金は、後記「(3) 資産の取得」記載の第21期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2022年12月5日開催の役員会において、後記「(3) 資産の取得」記載の第21期取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行うことを決定し、以下の概要の通り資金の借入れを行いました。

(本借入れ)

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	35億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2022年12月15日	2023年12月15日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	15億円					
長期 (注2)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1)	90億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.265%		2031年12月12日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社福岡銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社伊予銀行、株式会社七十七銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社SBI新生銀行及び信金中央金庫により組成されています。

(注2) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社
想定元本	90億円
金利	固定支払金利 0.7399% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2022年12月13日
開始日	2022年12月15日
終了日	2031年12月12日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に1.0049%で固定化されています。

(3) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2022年12月5日開催の役員会において、前記「(1) 新投資口の発行」記載の公募による新投資口発行の手取金、「(2) 資金の借入れ」記載の本借入れ及び手元資金を原資として以下の第21期取得資産の取得を決定し、2022年12月15日付で取得しました。

(第21期取得資産)

物件名称	プロジスパーク猪名川1	
所在地	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番1 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷95番地1	
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分50%)	
取得年月日	2022年12月15日	
取得価格	27,900百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	107,172.72m ² (注)
建物	所有形態	所有権
	延床面積	206,769.12m ² (注)
	竣工日	2021年10月22日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造6階建

(注) 本物件全体の数値を記載しています。

物件名称	プロジスパーク神戸3	
所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番5 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地5	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2022年12月15日	
取得価格	9,580百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	19,225.48m ²
建物	所有形態	所有権
	延床面積	39,445.48m ²
	竣工日	2022年5月30日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造地下1階付4階建

物件名称	プロジスパーク小郡	
所在地	福岡県小郡市山隈字柳308番1 福岡県小郡市山隈字柳308番地1	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2022年12月15日	
取得価格	5,920百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	31,850.81m ²
建物	所有形態	所有権
	延床面積	25,719.64m ²
	竣工日	2022年5月24日
	種類	倉庫
	構造・階数	鉄骨造2階建

V. 注記表

当期(自 2022年12月1日 至 2023年5月31日)

(1) 新投資口の発行

本投資法人は、2023年5月22日及び2023年5月25日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2023年6月1日に、第三者割当による新投資口の発行については2023年6月27日に払込が完了しています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	86,851口
発行価格	1口当たり290,152円
発行価格の総額	25,199,991,352円
発行価額	1口当たり280,944円
発行価額の総額	24,400,267,344円
払込期日	2023年6月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	2,550口
発行価額	1口当たり280,944円
発行価額の総額	716,407,200円
払込期日	2023年6月27日
割当先	SMBC日興証券株式会社

(資金使途)

公募による新投資口発行の手取金は、後記「(3) 資産の取得」記載の第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部に充当されました。また、第三者割当による新投資口の発行による手取金は手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(2) 資金の借入れ

本投資法人は、2023年5月22日開催の役員会において、後記「(3) 資産の取得」記載の第22期取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした資金の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行うことを決定し、以下の概要のとおり資金の借入れを行いました。

(本借入れ)

区分	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	42億円	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.150%	2023年6月2日	2024年5月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	18億円					
長期 (注2)	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1)	125億円	基準金利 (全銀協3か月 日本円TIBOR) +0.265%		2032年5月31日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行、農林中央金庫、株式会社福岡銀行、株式会社七十七銀行、株式会社山梨中央銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社SBI新生銀行及び信金中央金庫により組成されています。

(注2) 当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、金利スワップ契約を締結しています。

契約締結先	野村證券株式会社
想定元本	125億円
金利	固定支払金利 0.6830% 変動受取金利 全銀協3か月日本円TIBOR
契約締結日	2023年5月31日
開始日	2023年6月2日
終了日	2032年5月31日

※上記金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.9480%で固定化されています。

(3) 資産の取得

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2023年5月22日開催の役員会において、前記「(1) 新投資口の発行」記載の公募による新投資口発行の手取金、「(2) 資金の借入れ」記載の本借入れ及び手元資金を原資として以下の第22期取得資産の取得を決定し、2023年6月2日付で取得しました。

(第22期取得資産)

物件名称	プロロジスパーク草加	
所在地	埼玉県草加市柿木町字宝1352番2 埼玉県草加市柿木町字宝1352番地2	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2023年6月2日	
取得価格	51,400百万円	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	68,631.07㎡
建物	所有形態	所有権
	延床面積	143,756.15㎡
	竣工日	2022年3月18日
	種類	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建

VI. 金銭の分配に係る計算書

VII. 監査報告書

(単位:円)

区分	前期(ご参考) 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年 11 月 30 日	当期 自 2022年 12 月 1 日 至 2023年 5 月 31 日
I 当期末処分利益	11,037,107,115	11,183,651,328
II 利益超過分配金加算額	2,120,257,900	2,400,312,627
出資総額控除額	2,120,257,900	2,400,312,627
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	13,156,814,450 (4,927)	13,582,525,060 (4,940)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	11,036,556,550 (4,133)	11,182,212,433 (4,067)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	2,120,257,900 (794)	2,400,312,627 (873)
IV 次期繰越利益	550,565	1,438,895

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,670,350口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,036,556,550円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である6,567,154,455円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した1,968,047,950円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、また賃貸事業費用(主に水道光熱費)の一時的な増加による1口当たり分配金の額の変動を平準化することを目的として152,209,950円を一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。これにより、利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は2,120,257,900円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,749,499口の整数倍の最大値(以下「整数倍計算」といいます。)となる11,182,212,433円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超えた分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。加えて、本投資法人は、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれるときに限り、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことができます。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である6,918,096,254円の100分の30に相当する金額を整数倍計算した2,073,122,246円を継続的な利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとし、また賃貸事業費用(主に水道光熱費)の一時的な増加による1口当たり分配金の額の変動を平準化することを目的として327,190,381円を一時的な利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。これにより、利益を超える分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)は2,400,312,627円となりました。</p>
------------	---	---

(注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等(一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、当期の利益を超えた金銭の分配額は、その支払時に出資総額(総額)から控除されることとなります。

独立監査人の監査報告書

2023年7月14日

日本プロジスリート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 野島 浩一郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治郎
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本プロジスリート投資法人の2022年12月1日から2023年5月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

(単位:千円)

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
 経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
 監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係
 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

	前期(ご参考) 自 2022年 6 月 1 日 至 2022年 11月30日	当期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,037,262	11,184,394
減価償却費	6,567,154	6,918,096
投資法人債発行費償却	11,144	12,298
投資口交付費	-	36,000
受取利息	△136	△158
支払利息	746,713	807,848
受取保険金	△109,179	-
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,744	△82,095
未収消費税等の増減額(△は増加)	3,881,481	△2,302,296
前払費用の増減額(△は増加)	348,794	△303,288
長期前払費用の増減額(△は増加)	175,847	△117,437
営業未払金の増減額(△は減少)	955,257	△662,163
未払金の増減額(△は減少)	△3,209	19,049
未払費用の増減額(△は減少)	△30,160	82,900
未払消費税等の増減額(△は減少)	2,026,737	△2,026,737
前受金の増減額(△は減少)	42,778	294,163
その他	△24,481	△69,431
小計	25,633,749	13,791,142
利息の受取額	136	158
利息の支払額	△739,720	△804,746
保険金の受取額	109,179	-
法人税等の支払額	△807	△830
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,002,536	12,985,723
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△36,990	△8,209
信託有形固定資産の取得による支出	△803,330	△44,671,984
信託無形固定資産の取得による支出	-	△3,395
預り敷金及び保証金の受入による収入	8,229	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	376,943	2,022,473
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△244,871	△588,884
投資活動によるキャッシュ・フロー	△700,020	△43,249,999
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△5,300,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	-	33,600,000
長期借入金の返済による支出	-	△27,600,000
投資法人債の発行による収入	5,268,670	2,983,274
投資口の発行による収入	-	24,410,434
利益分配金の支払額	△11,328,949	△11,036,891
利益超過分配金の支払額	△1,770,192	△2,120,252
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,130,471	22,236,565
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	11,172,044	△8,027,710
現金及び現金同等物の期首残高	28,008,180	39,180,225
現金及び現金同等物の期末残高	※1 39,180,225	※1 31,152,514

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査を受けていません。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

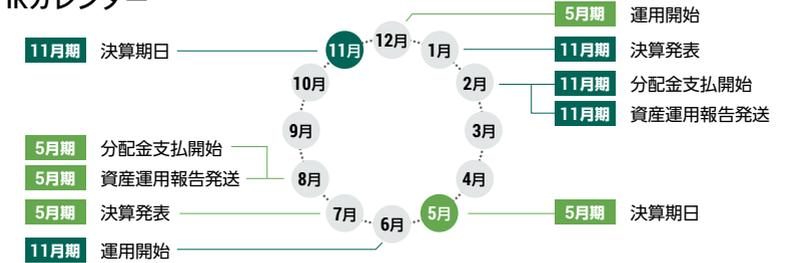
項目	前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期(ご参考) 自 2022年 6月 1日 至 2022年11月30日	当期 自 2022年12月 1日 至 2023年 5月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2022年11月30日現在)	(2023年5月31日現在)
現金及び預金 32,544,000千円	現金及び預金 24,833,106千円
信託現金及び信託預金 6,636,225千円	信託現金及び信託預金 6,319,408千円
現金及び現金同等物 39,180,225千円	現金及び現金同等物 31,152,514千円

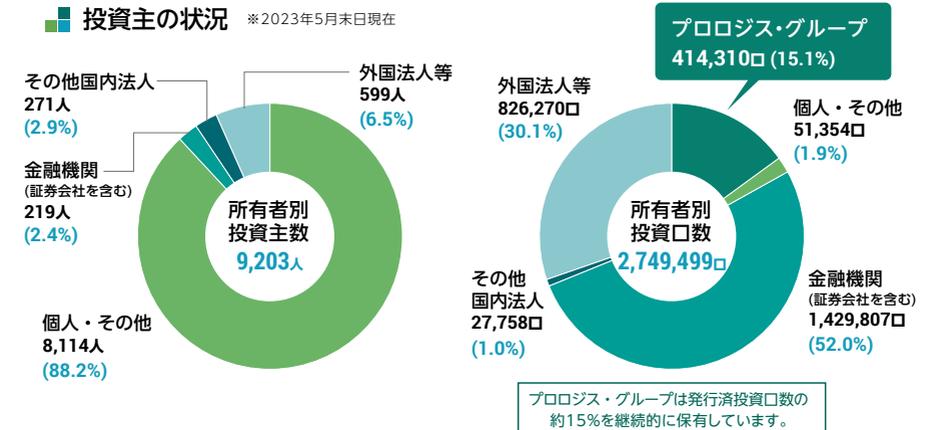
投資主インフォメーション

IRカレンダー



投資主の状況

※2023年5月末日現在



投資主メモ

決算期日	毎年5月31日・11月30日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年5月31日・11月30日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (証券コード:3283)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 【受付フリーダイヤル】 0120-782-031 【受付時間】 9:00~17:00 (土・日・祝日を除きます。)

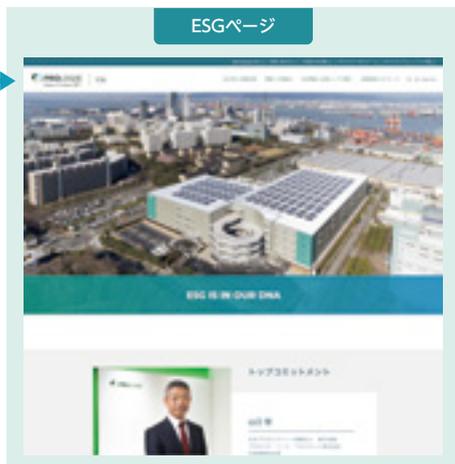
ESG特設ウェブサイトのご案内



<https://www.prologis-reit.co.jp/ja/esg/>



トップページ



ESGページ

オンライン決算説明会のご案内

2023年9月7日(木) 18:30より株式会社SBI証券ウェブサイトにてオンライン決算説明会を開催いたします。本説明会では、資産運用会社より、本投資法人の第21期決算の概要及び今後の戦略についてご説明申し上げます。ぜひご視聴ください。

SBI証券 個人投資家向けオンライン会社説明会
IRセミナー専用ページ



https://go.sbisecc.co.jp/ir/ir_top.html

※開催日の1週間前を目途に、本投資法人の説明会のご案内が掲載されます。

日本プロロジスリート投資法人

東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング



有害な廃液が出ない
「水なし印刷」で印刷
しています。



この印刷製品は、環境
に配慮した資材と工場
で製造されています。



環境に配慮して、植物性
油を一部使用したインキ
で印刷しています。



適切に管理された森林から
の用紙を使用しています。